TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 474/2023/DS-PT
Ngày: 20/12/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3599/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tô Văn Đ, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Văn Đ:

- Ông Dương Tiến N, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Số E, khu tập thể P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Trà Thị C, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: B, ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 2 ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Bà Trần Thị H1, sinh năm 1974;

Địa chỉ: B, ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Tô Văn Đ, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông Đ, ông Tiến N1, bà C có mặt; ông H, bà H1, bà B yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Văn Đ là ông Dương Tiến N trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 718,3m^2 thuộc thửa 485, tờ 22 có nguồn gốc của bà Võ Thị T là dì ruột của ông Đ (trước đây là 01 phần thửa 87, tờ bản đồ số 22). Do bà T không có chồng con nên bà T có kêu ông Võ Văn H là cháu ruột về chăm sóc, phụng dưỡng bà, đồng thời bà T đã chuyển giao cho ông Võ Văn H toàn bộ phần đất thuộc thửa 87, tờ 22 để lo cho bà lúc tuổi già. Ông Võ Văn H đã được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 21/3/2016 với diện tích 1.344 m^2. Do ông H không làm tròn trách nhiệm nuôi dưỡng nên bà T có yêu cầu lấy lại toàn bộ phần đất để giao lại cho ông Tô Văn Đ quản lý, sử dụng và chăm sóc, phụng dưỡng cho bà T. Việc này có sự làm chứng của bà Huỳnh Thị M (người hàng xóm) và ông Tô Văn K (anh ruột của ông Đ). Ông H đã làm giấy cam kết chuyển giao toàn bộ phần đất trên cho ông Đ có sự chứng kiến của ông Lê Văn T1 là Chi hội trưởng nông dân ấp A; ông T1 cũng là người viết hộ Giấy cam kết nêu trên thay cho ông H với nội dung là ông H có nghĩa vụ giao hết đất của thửa 87, tờ 22 lại cho ông Đ; tuy nhiên giấy cam kết không có ngày tháng do ông Đ và ông H là anh em tin tưởng với nhau. Tại thời điểm làm giấy cam kết thì bà T có ý kiến là cho đất ông Đ và ông H để ở chứ không được quyền sang bán, nếu có bán thì bán cho người trong nhà không được bán cho người ngoài.

Do ông H và bà H1 (vợ của ông H) không có đất để ở nên ông Đ đồng ý cho lại ông H một phần đất làm nhà ở. Ông Đ và ông H cùng thống nhất xác định ranh đất, tách thửa đối với phần đất thuộc thửa 87, tờ 22 thành thửa 485, 486 để ông Đ và ông H mỗi người sử dụng một thửa (việc này được thực hiện khi bà T còn sống). Theo thỏa thuận thì ông H được quản lý và sử dụng diện tích khoảng 500 m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ 22, phần còn lại là của ông Đ. Tuy nhiên ông H đã tách thửa 87 thành thửa 485, thửa 486 và diện tích của thửa 485 lớn hơn diện tích của thửa 486, việc này thì ông Đ hoàn toàn không biết. Đến ngày 05/8/2016 (lúc này bà T vẫn còn sống) ông H, bà H1 và ông Đ đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Đ được quản lý, sử dụng và đứng tên thửa đất số 486, tờ 22. Do ông Đ đọc chữ kém và tin tưởng ông H sẽ chuyển lại

cho ông Đ diện tích đất như thỏa thuận nên ông Đ mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/8/2016, có công chứng tại Văn phòng C1 mà không xem lại diện tích của thửa 486 là bao nhiêu. Sau đó mọi thủ tục làm sổ đỏ, sang tên đều do ông H thực hiện. Khi giao sổ đỏ cho ông Đ thì ông Đ không nghi ngờ và không kiểm tra lại diện tích đất. Ngày 23/8/2016 ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 625,7m^2 thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 22 và ông Đ đã sử dụng ổn định đến nay.

Vào tháng 3/2016 bà T có di chúc miệng về việc bà T đồng ý cho ông Đ toàn bộ phần đất thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 22 và có xác nhận của ông Lê Văn T2, tuy nhiên ông Đ không nhớ ngày cụ thể là khi nào do sự việc đã lâu; thời điểm này thì ông Đ vẫn biết bà T đã tặng cho đất ông H trước đó. Do ông T2 đã trình bày rõ nội dung thông qua văn bản xác nhận nên ông Đ yêu cầu Tòa án căn cứ vào Tờ xác nhận của ông T2 để xem xét, giải quyết và không yêu cầu Tòa án tiến hành lấy lời khai ông T2 với tư cách là người làm chứng. Ông Đ thừa nhận khi bà T tiến hành cho đất ông H vào ngày 04/02/2016 và khi ông H được cấp quyền sử dụng đất thì tất cả các anh, chị em trong gia đình đều biết và không ai có ý kiến gì. Đối với bản chính giấy cam kết thì ông Đ đã cung cấp khi hòa giải ở Ủy ban xã A nhưng do cán bộ xã không lập biên nhận cho ông, hiện nay ông Đ không có bản chính để cung cấp cho Tòa án. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T và ông Võ Văn H vào ngày 04/02/2016 ông Đ đồng ý và không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác.

Ngày 24/12/2016 bà Võ Thị T chết, ngày 31/5/2017 ông Võ Văn H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B, ông Đ không đồng ý việc ông H chuyển nhượng đất cho bà B do trước đây bà T có viết ở mặt sau Tờ cam kết giữa ông Đ và ông H là đất cho để ở chứ không được sang bán, nếu bán thì bán cho người trong nhà chứ không được bán cho người ngoài. Trong thời gian này, ông Đ mới biết phần đất thuộc thửa 485 mà ông H đang đứng tên có diện tích lớn hơn diện tích thuộc thửa 486 của ông Đ và việc ông H tách thửa 87 cũng không đúng với diện tích mà ông Đ và ông H đã thỏa thuận miệng trước đó. Việc chuyển nhượng giữa bà B và ông H, bà H1 có lập giấy tay, có giao nhận tiền cọc. Do bà B là người ngoài nên ông Đ không đồng ý để ông H bán đất, đồng thời ông Đ muốn giữ lại đất của bà T nên ông Đ có yêu cầu ông H chuyển nhượng lại cho ông Đ phần đất thuộc thửa 485, tờ 22 với giá 150.000.000 đồng như giá ông H chuyển nhượng cho bà B; ông H có hứa mà không về địa phương để ký giấy tờ cho ông Đ. Ông Đ có ba lần viết đơn gửi Ủy ban nhân dân xã A nhưng không được giải quyết và bà Nguyễn Thị B vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/6/2017 đối với diện tích 718,3m^2 thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 22. Hiện trạng là đất ao nuôi cá, không có tài sản gì trên đất.

Đối với phần đất thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 22 thì ông Đ sử dụng ổn định

và không có tranh chấp. Theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/11/2021, ông Đ xác định ông Đ chỉ tranh chấp phần đất thuộc một phần thửa 485 với diện tích 595,7 m^2. Đối với phần diện tích đo đạc sai ranh có ký hiệu 72a với diện tích 14,3m^2 và ký hiệu 73a có diện tích 3,5m^2 ông Đ không tranh chấp; đối với phần đất có ký hiệu 485c với diện tích 122,6m^2 là phần hiện trạng nhà sau của bà B xây dựng năm 2008, phần đất này bà T đã chuyển nhượng cho bà B khi bà T còn sống nên ông Đ không tranh chấp. Ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm giao trả cho ông Đ phần đất có diện tích 595,7m^2 (gồm các ký hiệu 485a, 485b, 485d, 485e) thuộc một phần thửa 485 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị B ngày 31/5/2017 đối với diện tích 718,3m^2 thuộc thửa 485 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T.

Theo nội dung bản tự khai ngày 16/6/2021, bị đơn ông Võ Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà Võ Thị Thu t cho ông Võ Văn H, sau đó ông H đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông, bà không nhớ rõ ngày tháng kê khai và được cấp giấy chứng nhận. Đến khoảng năm 2017, ông, bà đã chuyển nhượng phần đất toạ lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Tô Văn Đ nhưng thực tế là tặng cho ông Đ phần đất nêu trên; trên phần đất chuyển nhượng có một căn nhà và nữa cái ao. Việc chuyển nhượng phần đất này ông bà đã hoàn thành từ lâu nên ông bà không có nghĩa vụ gì với ông Đ về phần đất đã chuyển nhượng. Do đó, ông H, bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Ông H, bà H1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Theo nội dung biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 22 tọa lạc ấp A, xã A, huyện T là của bà Võ Thị T (cô ruột của ông Võ Văn H) cho ông H vào ngày 04/02/2016 (trước đây thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 22); ông H đã được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 21/3/2016 với diện tích 1.344 m^2. Do bà Võ Thị T không có chồng, con nên sau khi bà T chết, phần đất thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 22 do ông H là người trực tiếp quản lý và sử dụng. Trước đây, ông H trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng bà T, sau đó ông Tô Văn Đ có yêu cầu được nuôi bà T. Ông Đ và ông H có thống nhất chia hai diện tích đất 1.344 m^2 thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 22 để mỗi người quản lý và sử dụng một nữa. Sau đó ông H và ông Đ cùng liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu tách thửa 87, tờ 22 thành hai thửa 485, 486 tờ bản đồ số 22 và ông H cùng vợ là Trần Thị H1 ký

tên tặng cho phần đất có diện tích 625,7 m^2 thuộc thửa số 486, tờ bản đồ số 22 (dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) để ông Đ được đứng tên phần đất này. Ngày 23/8/2016 ông Tô Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên (lúc này bà Võ Thị T còn sống). Việc ông H và ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2016 là do hai ông tự nguyện thực hiện với nhau.

Ngày 31/5/2017 ông H đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 718,3m^2 thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 22 cho bà B. Ngày 16/6/2017 bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khẳng định việc bà nhận chuyển nhượng đất từ ông H là hoàn toàn hợp pháp và sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H thì bà là người trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất nêu trên; bà không bỏ chi phí san lấp hay cải tạo gì thêm; đối với tài sản là hàng rào trụ bê tông kéo lưới B40 theo Biên bản định giá ngày 05/11/2021 do bà Võ Thị T đầu tư xây dựng. Trên đất không có nhà, công trình hay vật kiến trúc nào khác. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì bà không đồng ý. Bà đồng ý với Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/11/2021 và Biên bản định giá ngày 05/11/2021. Đối với phần đất ký hiệu 72a có diện tích 14,3 m^2 thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 22 là thuộc quyền sử dụng của bà. Phần đất diện tích 718,3m^2 thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 22 là tài sản riêng của bà.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1 là vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: yêu cầu ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho bà theo quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng năm 2017 đối với thửa đất 485, tờ 22 là 140.000.000 đồng theo Giấy tay giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017. Do bận công việc gia đình nên bà yêu cầu được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án (hòa giải, phiên họp, phiên đối chất, xét xử). Bà cam kết không khiếu nại gì về sau.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn Đ về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị B ngày 31/5/2017 đối với diện tích 718,3m^2 thuộc thửa 485 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T và yêu cầu ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Tô Văn Đ phần đất có diện tích 595,7m^2 (gồm các ký hiệu 485a, 485b, 485d, 485e) thuộc một phần thửa 485 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/7/2023, nguyên đơn ông Tô Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Tô Văn Đ và người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ giữ nguyên quan điểm kháng cáo là yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Tô Văn Đ trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Các bên đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 22 (trước đây thuộc một phần thửa số 87, tờ bản đồ số 22) có nguồn gốc là của bà Võ Thị T. Bà T tặng cho ông Võ Văn H toàn bộ phần đất có diện tích 1.344 m^2 thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 22 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2016, đến ngày 21/3/2016 ông Võ Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 22 (sau đó được tách thành thửa 485 và 486 cùng tờ bản đồ số 22). Ngày 05/8/2016, ông Võ Văn H, cùng vợ là bà Trần Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 22 cho ông Tô Văn Đ, ngày 23/8/2016 ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ đã quản lý, sử dụng đất thuộc thửa 486, tờ 22; phần còn lại là thửa 485, tờ 22 vẫn do ông H trực tiếp quản lý, sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất thì ông Võ Văn H và ông Tô Văn Đ quản lý sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp hay khiếu nại, tại thời điểm này bà T vẫn còn sống và không có khiếu nại hay tranh chấp đất. Ngày 31/5/2017 ông H, cùng vợ là bà H1 đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 22 cho bà B và bà B đang quản lý và sử dụng phần đất tranh chấp.

[3] Giấy cam kết do ông Tô Văn Đ cung cấp cho Tòa án (BL 41) có nội dung "…*hiện tôi trong bằng khoán của tôi có một thửa đất là 4 thước và một cái*

ao; sau khi nuôi bà ba xong thì tôi sẽ chuyển lại bằng khoán cho ông Tô Văn Đ (còn lại nửa cái ao và cái nhà sẽ chuyển lại cho ông Tô Văn Đ)…", mặt sau của văn bản này có chữ ký của bà T và có nội dung "*cho đất để cất nhà ở, không được quyền bán, có bán thì bán cho trong nhà không được bán người ngoài"*. Xét thấy, văn bản không thể hiện ngày tháng, đồng thời, ông Đ không cung cấp được bản chính giấy cam kết này. Theo xác nhận của ông Lê Văn T1 là người viết hộ giấy cam kết nêu trên cũng không xác định được thời gian viết, do đó Giấy cam kết do ông Đ cung cấp với nội dung nêu trên không được xem là tài liệu, chứng cứ của vụ án. Mặt khác, ông Đ cũng thừa nhận phần hiện trạng nửa cái ao và căn nhà của bà T thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 22 hiện nay ông Đ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đang trực tiếp quản lý và sử dụng từ tháng 8 năm 2016 cho đến nay.

[4] Theo xác nhận của ông Lê Văn T2 thể hiện nội dung là vào tháng 3/2016, ông T2 có chứng kiến sự việc lập di chúc miệng của bà T là để lại toàn bộ tài sản cho ông Đ. Ngày 24/12/2016 bà T chết, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2005: " *Sau ba tháng, kể từ thời điểm di chúc miệng mà người di chúc còn sống, minh mẫn, sáng suốt thì di chúc miệng mặc nhiên bị hủy bỏ*". Do đó, việc ông T2 cho rằng bà T có để lại di chúc miệng vào tháng 3/2016 với nội dung để lại toàn bộ phần đất có diện tích 1.344 m^2 thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 22 cho ông Đ là không có cơ sở để xem xét.

Mặt khác, căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, vào ngày 04/02/2016, bà T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 22 cho ông H, đến ngày 21/3/2016 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần đất này không còn thuộc quyền sử dụng của bà T, đồng thời đến thời điểm tháng 3/2016 không có một văn bản nào thay thế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H. Ngoài ra, vào tháng 8/2016 khi ông Đ, ông H thống nhất việc tách thửa đất 87, tờ bản đồ số 22 thành 02 thửa 485, 486 thì ông Đ, bà T cũng không có ý kiến gì về di chúc miệng. Do đó, việc ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 485, tờ bản đồ 22 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị B.

Xét thấy: Ngày 31/5/2017 ông H và bà H1 đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 22 cho bà B, hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, ngày 16/6/2017 bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay bà B đang quản lý, sử dụng phần đất này. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa 485, tờ bản đồ 22, do đó ông H thực hiện các quyền của người sử dụng đất là

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B phù hợp với quy định tại Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013.

[6] Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn Đ về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 và bà B ngày 31/5/2017 đối với diện tích 718,3m^2 thuộc thửa 485 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T và yêu cầu ông H, bà H1 và bà B phải có nghĩa vụ giao trả cho ông phần đất có diện tích 595,7m^2 (gồm các ký hiệu 485a, 485b, 485d, 485e) thuộc một phần thửa 485, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T là có cơ sở.

[7] Ông Tô Văn Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tô Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn Đ; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 651, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015,

Căn cứ các điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn Đ về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị B ngày 31/5/2017 đối với diện tích đất 718,3m^2 thuộc thửa 485, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông Võ Văn H, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Tô Văn Đ phần đất có diện tích 595,7m^2 (gồm các ký hiệu 485a, 485b, 485d, 485e) thuộc một phần thửa 485, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C1).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Tô Văn Đ có nghĩa vụ chịu là 2.810.000 (hai triệu, tám trăm mười nghìn) đồng và đã quyết toán xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tô Văn Đ có nghĩa vụ chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000758 ngày 19/4/2021 và 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000757 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 2.200.000 (hai triệu, hai trăm nghìn) đồng cho ông Tô Văn Đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Văn Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Đ đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006941 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Hữu Lương